

**Beurteilung der eingereichten Baukonzepte für den Bebauungsplan
Nr. 92 „Drosselstraße“**

Konzept Nr. 4:

Eine städtebauliche Beurteilung ist nicht möglich, da kein Konzept vorliegt.

Stadt Schwelm
- Immobilienmanagement -
Hauptstraße 14

58332 Schwelm

Angebot Lohmannsgasse

Die Wohnprojektgruppe ist interessiert, auf dem Grundstück Lohmannsgasse in Schwelm ihr geplantes Wohnprojekt zu erstellen. Der Standort entspricht in besonders hohem Maße den Anforderungen für ein solches Projekt, das gemeinschaftliches Wohnen für alle Generationen in stadtzentraler Lage anstrebt. Da die Nutzungskonzeption ein wichtiges Vergabekriterium sein soll, möchten wir Ihnen unsere Vorstellungen darlegen.

Unser Projekt ist geplant als Antwort auf die Probleme des Generationenwandels. Durch die Gemeinschaft, die in unserem Verein ihre organisatorische Form und Nachhaltigkeit findet, begegnen wir den Tendenzen von Vereinzelung der Familien und der Ghettoisierung alter Menschen. Durch organisierte Nachbarschaftshilfe kann ein Heimaufenthalt vermieden oder weit hinausgeschoben werden. Die Rechtsform einer zu gründenden Genossenschaft gewährleistet, dass eine soziale Mischung im Projekt möglich ist und nicht der Geldbeutel über den Einzug entscheidet. Veranstaltungen im Wohnprojekt fördern die Gemeinschaft und den Kontakt zur Nachbarschaft, der Verein kann ein Kristallisationspunkt für Freizeit- und Kulturveranstaltungen im Wohnquartier werden.

Wir gehen davon aus, dass unser Projekt, wenn es im Zentrum von Schwelm verwirklicht wird, ein Impuls für die weitere Belebung der Innenstadt sein wird ebenso wie ein Modell für weitere ähnliche Projekte in der Stadt.

Citylage ist für unser Projekt ein zentrales Anliegen, da wir den älteren Mitbewohnern eine möglichst lange Selbständigkeit ermöglichen wollen. Dabei ist, auch wenn sich das niemand wünscht und es derzeit auf keinen von uns zutrifft, der Aktionsradius wünschenswert, den ein auf einen Rollator angewiesener Mensch noch ohne Hilfe bewältigen kann. Auch für junge Familien mit kleinen Kindern ist es attraktiv, wenn sie die Dinge des täglichen Bedarfs fußläufig mit Kinderwagen erledigen können. Die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft der Einkaufsstraße ist da geradezu ideal.

Wegen der Besonderheit unseres Projekts können wir heute kein direktes Kaufangebot abgeben, sondern darstellen, wie wir uns den Ablauf von Kauf des Geländes und Verwirklichung des Projekts vorstellen.

Sie finden auf den folgenden Seiten:

- Darstellung der Gruppe
- Skizzierung des Projekts am Standort Lohmannsgasse
- Unsere Vorstellung zur Abwicklung des Grundstückskaufs

Wir freuen uns darauf, mit Ihnen über dieses Projekt ins Gespräch zu kommen. Gerne vereinbaren wir einen Termin mit den Politikern, die die Entscheidung fällen werden, gerne

stellen wir uns und das Projekt auch im Ausschuss vor. Auch Gespräche mit den Ratsfraktionen nehmen wir gerne wahr.

Mit freundlichen Grüßen

2.07.2011

(1. Vorsitzender)

Anlagen:

- Paper „City – Nachbarschaft: Ein Wohnprojekt in der Innenstadt“, kurze Darstellung der Notwendig gemeinschaftlicher Wohnprojekte in citynaher Lage als Antwort auf den Generationenwandel
- Profil des Wohnprojektes

Die Wohnprojektgruppe

hat sich 2007 aus einem Kurs der VHS-EN-Süd heraus gebildet.

In 14-tägigen Treffen hat die Gruppe sich intensiv mit Themen des Generationenwandels, gemeinschaftlichen und selbstbestimmten Wohnens, aber auch mit Wohnen im Alter, Barrierefreiheit, Senioren- versus generationenübergreifendem Wohnen, Versorgungssicherheit im Alter sowie bei Krankheit und Behinderung durch Zusammenwirken von nachbarschaftlicher und professioneller Hilfe, und mit energiesparendem und ökologischem Bauen beschäftigt. Kurzgefasstes Ergebnis diese Prozesses ist unser „Profil“, das Sie im Anhang finden.

Wir sind jetzt noch ein „harter Kern“ von 10 Personen, die in den verschiedenen Städten des Südkreises wohnen, anfangs war die Gruppe größer, aber viele haben nicht die Geduld, jahrelang zu planen und auf Grundstückssuche zu gehen.

Wir gehen davon aus, dass die Gruppe auf die für das Projekt erforderliche Zahl von etwa 20 Wohnparteien anwächst, sobald wir mit einem konkreten Projekt in die Öffentlichkeit treten. Dabei stützen wir uns auf die Erfahrungen anderer Wohnprojekte, mit deren Erfahrungen wir uns intensiv befasst haben. Professionell begleitet werden wir von der Wohnbund NRW Beratung GmbH Bochum.

Das Projekt

Aufgrund der Erfahrungen anderer Projekte ist eine Begrenzung auf 20 Wohnungen geraten, sonst wird die Gruppe zu groß. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75m² planen wir 1.500 m² Wohnfläche. Das ist auf dem angebotenen Grundstück wirtschaftlich nur zu verwirklichen, wenn wir das Grundstück mit einem Partner teilen. Wir sind deshalb für eine Grundstücksteilung offen und favorisieren dafür eine Bebauung mit barrierefreien Wohnungen, gerne durch eine Genossenschaft. Da es in Schwelm eine weitere Wohnprojektgruppe gibt, wäre diese für uns ein idealer Partner. In ersten Kontaktgesprächen hat sich diese Gruppe an unserem Vorschlag hoch interessiert gezeigt.

Projektskizze WiedeN an der Lohmannsgasse, Schwelm

Eine Wohnprojektgruppe braucht, anders als ein finanzstarker Investor, eine gewisse Zeit, um die Voraussetzungen für den Kauf des Grundstücks zu schaffen. Im Gegenzug bietet sie Vorteile:

- Planung des Bauvorhabens zusammen mit den zukünftigen Bewohnern und nicht am grünen Tisch.
- Eine Bewohnerschaft, die sich in hohem Maße mit dem Projekt identifiziert und bereit ist, nach innen und außen sich bürgerschaftlich zu engagieren.

Möglicher Ablauf:

- Die Stadt Schwelm räumt dem Verein eine Option für das Grundstück ein, die aufgrund der besonderen Bedingungen auf 9 Monate angelegt werden sollte.
- Die näheren Bedingungen für die Option müssen ausgehandelt werden. Unser Berater vom „Wohnbund“ bringt da Erfahrungen aus anderen erfolgreichen Projekten ein.
- In festzulegenden Abständen während der Laufzeit der Option sowie am Ende der 9 Monate findet eine gemeinsame Bewertung des Entwicklungsstandes statt.
- Der Verein beauftragt einen Architekten mit der Erstellung eines Entwurfs. Die Mitglieder des Vereins sind bereit, hier in die Vorfinanzierung zu gehen.
- Mit dem Entwurf tritt der Verein an die Öffentlichkeit und wirbt so um weitere Mitglieder. Der Verein wählt die zukünftigen Bewohner nach Eignung für das Projekt aus.
- Die zukünftigen Bewohner gründen eine Genossenschaft und bringen gemeinschaftlich das nötige Eigenkapital für Kauf des Grundstücks und Bau des Wohnprojekts auf. Auch dies geht wieder mit Unterstützung und Beratung durch den Wohnbund, der schon andere Wohngruppen beim gleichen Prozess begleitet hat. Die Form der Genossenschaft gewährleistet, dass das Projekt sozial gemischt werden kann und auch öffentlich geförderte Wohnungen erstellt werden können.
- Sobald die zukünftige Wohngruppe weitgehend komplett ist und die Finanzierung steht, kauft die Genossenschaft das Grundstück.
- Der auszuhandelnde Kaufpreis müsste sich u.E. am Markt orientieren, also z.B. Bodenrichtwert abzüglich Abmiskosten.

City – Nachbarschaft: Ein Wohnprojekt in der Innenstadt

❖ Wohnen in der City hat Zukunft

- Der Trend geht heute wieder zum Wohnen in der City (Henning Scherf in „Grau ist bunt“, LBS-Umfrage Okt.2010)
- Die Wohnung der Zukunft ist **zentrumstnah** (LBS: „Der Speckgürtel hat ausgedient.“), **energiesparend** und **barrierefrei**.
- In ihrer Nähe finden sich Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie eine gute Infrastruktur (Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten, Schulen, Sparkasse/Banken, ÖPNV ...)

❖ Wohnen in der City wird verstärkt von allen Generationen nachgefragt

- Junge Familien (Trend: Einelternfamilien) freuen sich, wenn sie mit den Kindern die Dinge des täglichen Bedarfs (Kindergarten, Spielplatz, Sporthalle, Schule) zu Fuß erreichen können,
- alte Menschen planen für die Zeit, wo Autofahren schwierig wird,
- im Beruf Eingespannte schätzen es, die täglichen Einkäufe um die Ecke erledigen zu können.
- Wohnprojekte bieten die Chance, Menschen mit unterschiedlichem sozialem und kulturellem Hintergrund, mit und ohne Handicap, zu integrieren.
- Citynahes Wohnen muss verstärkt gefördert werden, denn es belebt die Städte und bindet Kaufkraft (Wo ich wohne, habe ich Geschäfte, Ärzte, Kultur- und Freizeitangebote usw. vor der Tür.).

❖ Antwort auf den Generationenwandel

- Verschiedene Lösungswege werden individuell gewählt:
1. So lange wie möglich – auch mit familiären, nachbarschaftlichen und professionellen Hilfen – im eigenen Heim bleiben. Häufig kommt dann irgendwann der Zeitpunkt, an dem nur noch der Umzug in ein Heim möglich ist. Dieser Weg wird von vielen gewählt, obwohl eigentlich niemand ins Heim will. Man hofft, dass einem dieser Schritt erspart bleibt, oder man sieht nicht die Alternativen oder man verpasst den Zeitpunkt dafür.
 2. Umzug in eine seniorengerechte Wohnung, um die Heimunterbringung so weit wie möglich hinauszuschieben. Dies ist eine von vielen bevorzugte individuelle Lösung. Barrierefreie Wohnungen gehen am Markt gut, oft ist deren Standort nicht seniorengerecht, so dass dadurch Hilfebedarf entsteht.
 3. Gemeinschaftliche Wohnprojekte in seniorengerechter Lage. Das verbindet Individualität mit gegenseitiger Hilfe auf freiwilliger Basis und mit einem möglichst hohen Grad an Selbständigkeit auch in fortschreitendem Alter oder bei anderen Einschränkungen: man kann anderen helfen und Hilfe bekommen, braucht aber nicht das Gefühl zu haben, anderen zur Last zu fallen, was eine große Belastung für das Selbstwertgefühl und damit für die Lebensqualität wäre. Durch generationenübergreifende Projekte wird eine Bildung von Seniorenghettos vermieden. Junge Familien profitieren von der „Oma nebenan“, der Dialog zwischen den Generationen kann gelebt werden. Darum favorisieren die Mitglieder der Gruppe diesen Lösungsweg.

❖ Individualität und gute Nachbarschaft

- Der Generationenwandel beschert uns für die nächsten Jahrzehnte ein eine veränderte Alterspyramide und damit ein Mehr an alten Menschen. Die daraus entstehenden Probleme können nicht nur durch professionelle Pflegedienste, Heime und Pflegekassen gelöst werden, eine Renaissance von Nachbarschafts-Hilfe-Strukturen ist notwendig: Alte und Junge helfen sich gegenseitig.
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind eine Antwort auf das Wegbrechen der Familien- und Siedlungs-Nachbarschafts-Strukturen.
- Gemeinschaftliches Leben ist genauso wichtig wie der Rückzug ins Private (Jeder darf jederzeit seine Tür zumachen.)
- Planung und Entwicklung eines Projekts zusammen mit den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern fördert Zufriedenheit der Bewohner und mindert Fluktuation.
- Nachbarschaftliches Miteinander muss organisiert werden; das ist Aufgabe des Vereins WieeN, der darauf schaut, dass kein Mitbewohner mit Problemen alleingelassen wird. Weiter ist der Verein ein Forum für Menschen, die die Ideen gemeinschaftlichen Wohnens in weiteren Projekten verwirklichen wollen, und schließlich ist es sein Anliegen, Kultur- und Freizeitangebote für Mitglieder und Außenstehende (z.B. Nachbarn des weiteren Umfelds des Wohnprojekts) zu organisieren.
- Zum Projekt gehört ein Gemeinschaftsraum, der auch als kleiner Veranstaltungsraum für interne und nach außen offene Veranstaltungen dienen kann, nach Möglichkeit weitere Gemeinschaftseinrichtungen wie Hobby- / Werkraum.

❖ Ökologisch

- Ein modernes zukunftsweisendes Wohnprojekt orientiert sich selbstverständlich an den modernsten bestmöglichen ökologischen und energiesparenden Bautechniken.

Im Verein wird das gemeinschaftliche und individuelle Leben selbstbestimmt organisiert. Wir verfolgen das Ziel, eigenverantwortlich und nach sozialen und ökologischen Gesichtspunkten das Leben von Jung und Alt und im kommunalen Umfeld zu gestalten. Kooperationen helfen diesen Anspruch zu realisieren.

11.07.2011

Profil

Ein Kennzeichen unserer Gesellschaft ist die Auflösung der Nachbarschaften und die wachsende Isolierung des Einzelnen bzw. der Kleinfamilie. Dazu kommen steigende Anforderungen im Alltag und im Beruf und häufige Mehrfachbelastungen. Mit familiären Strukturen allein ist es oft nicht möglich, die daraus entstehenden Problematiken zu meistern. Immer mehr Menschen werden älter, sind vergleichsweise fit und suchen eine anregende und sichere Umgebung.

Allen gemeinsam ist die Suche nach Menschen, die willens sind, sich gegenseitig in den kleinen Dingen des Alltags zu unterstützen, die Vereinzelung zu überwinden durch eine lebendige Nachbarschaft. Sie sollten offen sein, sich auf andere einzulassen, damit Nachbarschaft gelebt werden kann. Wohl wissend, dass Nähe nur funktioniert, wenn Distanz möglich ist.

Im Herbst 2007 hat sich eine Gruppe von Menschen unterschiedlichen Alters in der VHS Ennepe-Ruhr-Süd zusammengefunden, die ein Generationen übergreifendes Wohnprojekt im Ennepe-Ruhr-Kreis für sich und andere Interessierte verwirklichen wollen. Die Gruppe trifft sich seitdem regelmäßig jeden 2. und 4. Montag im Monat im Gebäude der VHS in 58285 Gevelsberg, Mittelstr. 86 – 88.

Voraussetzungen für ein funktionierendes Projekt sind:

Der Generationen übergreifende Ansatz

Das Projekt soll ca. 20 Wohneinheiten umfassen, damit intern auch Gruppen mit ähnlichen Alltagsanforderungen und Interessen entstehen.

Das ist zu sichern über:

Kontingente für die unterschiedlichen Altersklassen und Haushaltstypen, also ein gesunder Mix aus Wohnungen für Familien mit kleinen Kindern, Alleinerziehende, Familien mit heranwachsenden Kindern, Singles und für ältere Menschen.

Eine barrierefreie Erschließung aller Wohnungen mit Aufzug und Laubengängen, die so dimensioniert sind, dass sie Kommunikation fördern.

Einen Entwurf, der durch die Zuordnung von Spiel- und Ruhezeiten sowohl den Kindern störungsfreies Spiel erlaubt als auch den Erwachsenen ein notwendiges Maß an Ruhe bietet.

Einen Standort in der Nähe von Geschäften und sonstiger Infrastruktur, von öffentlichem Nahverkehr und nutzbarem Grün, d.h. möglichst nahe der Innenstadt.

Generationen übergreifend heißt familien- und kinderfreundlich

Mindestens ein Drittel der Wohnungen soll Familien mit kleineren Kindern vorbehalten sein. Die Wohnungsgröße richtet sich nach der Anzahl der Kinder. Diese Wohnungen sollen vorrangig direkten Zugang zum Garten haben.

Bei allen Bewohnern setzen wir Toleranz gegenüber Kindern voraus, denn Kinder müssen auch toben können und lassen sich nicht einfach abstellen. Gegenseitige Rücksichtnahme und baulicher Schallschutz helfen, Konflikte zu vermeiden. Gemeinsame Feste werden das gegenseitige Verständnis fördern.

Die Gemeinschaft bietet Kindern die Sicherheit, dass immer ein Ansprechpartner für sie da ist, auch wenn die Eltern nicht zu Hause sind, z.B. wenn Kinder wegen Hitzefrei unerwartet aus der Schule kommen; regelmäßige Mittagsbetreuung oder Schulaufgabenhilfe sind andere mögliche Beispiele.

Spielfläche und Garten (Obstbäume statt Ziergehölze) werden gemeinsam geplant und angelegt, der Gemeinschaftsraum wird so gestaltet, dass er als Spielzimmer und Familientreff genutzt werden kann. Für Draußen-Spielzeuge, Fahrräder und Kinderwagen wird Abstellraum vorgesehen.

Finanzielle und organisatorische Aspekte

Um einen möglichst großen Personenkreis zu erreichen, sind sowohl Sozialwohnungen (mit den unterschiedlichen Förderwegen), frei finanzierte Wohnungen als auch Eigentumswohnungen denkbar. Das setzt natürlich eine gewisse Größe des Projektes voraus.

Bei der Belegung der Wohnungen erwartet die Gruppe ein, wenn auch z.B. in zeitlicher Hinsicht beschränktes, Belegungsrecht.

Der prozessorientierte Ansatz

Die Nachbarschaft kann sich schon im Vorfeld kennen lernen und ihre Erwartungen an die anderen und das Haus nicht nur formulieren, sondern auch gemeinsam entwickeln. Das wird gewährleistet durch:

Regelmäßige Treffen um die gemeinsame Idee voranzutreiben und konkret umzusetzen; dabei lernen sich die Gruppenmitglieder auch besser kennen.
Gelegentliche private Unternehmungen auf freiwilliger Basis.

Projektentwicklung in der Gruppe mit externer Moderation und Projektkoordination;

Übernahme von Verantwortung für das gemeinsame Projekt durch Arbeitsgemeinschaften / Clubs, die für die Wohnphase funktionsfähige Strukturen und Zuständigkeiten schaffen.

Der planungsoffene Entwurf und die passenden Wohnungsgrößen

Ein planungsoffener Entwurf bedeutet, dass die zukünftigen Mieter in einem vorher festgelegten Rahmen sich an der Planung ihrer zukünftigen Wohnungen beteiligen bzw. die Wohnung verändern können.

Gewünscht werden konkret:

Ca. 20 Wohneinheiten zwischen 45 m² und 100 m² pro Wohnung mit Zuschnitten von 2 bis 4 Zimmern. Bei einer Durchschnittswohnungsgröße von 75 m² planen wir mit 1500 m² Wohnfläche für das Gesamtprojekt.

Wohnungsqualitäten

Möglichst gleichwertige Qualitäten der Wohnungen im Hinblick auf Licht und Sonne, Erreichbarkeit und Barrierefreiheit, Ausstattung mit Balkon bzw. Terrasse und Gartennutzung im Erdgeschoss, Wintergarten, etc..

Zweckmäßige Wohnungsgrundrisse mit Abstellräumen in den Wohnungen, Waschmaschinenstellplätze entweder in den Wohnungen oder auf den Etagen, Kellerersatzräume ggf. auf den Etagen.

Gemeinschaft braucht Raum und Gelegenheiten

Ein Gemeinschaftsraum, der geeignet ist für geplante Treffen wie Bewohnerversammlungen, gemeinsames Frühstück, Feste, Kleinkunst und Kultur. Aufgrund der gewünschten Förderfähigkeiten handelt es sich dabei um eine rückwandelbare Wohnung mit 62 oder 75 m², mit WC, Küche und Gemeinschaftsraum.

Die Finanzierbarkeit eines gemeinsamen Gästezimmers ist zu prüfen.

Gemeinschaftsflächen und Wege sollen zufällige Treffen fördern, z. B. im gemeinschaftlichen Garten, innerhalb des Hauses, am Briefkasten, an der Waschmaschine, am schwarzen Brett, etc..

Ökologie

Gemeinschaftliche Bewohnergruppen zeichnen sich in der Regel dadurch aus, dass sie besonderen Wert auf energiesparende Bauweise und nachhaltiges Wirtschaften legen. Zunehmend wichtig ist neben der ersten die zweite Miete. Hier sind gerade im öffentlich geförderten Wohnungsbau bei eingeschränkten finanziellen Ressourcen neue Wege der Finanzierung zu beschreiten, die die langfristige Senkung des Energiebedarfs unterstützen:

Baustoffe bevorzugen, die die Umwelt schonen (geringer Energie- und Transportaufwand, aus nachwachsenden Rohstoffen, umweltfreundlich zu entsorgen), Baumaterialien vermeiden, die die Umwelt schädigen können oder toxische Stoffe enthalten,

möglichst hoher Energiespar – Standard (Passivhaus, <15 kWh/m²/a Heizenergie)
Nutzung regenerativer Energien, Passivnutzung der Sonnenenergie,
Regenwassernutzung, möglichst wenig versiegelte Fläche.

Nachbarschaftliches

Nachbarschaft fängt bei den Menschen an. Allerdings bedarf es wie bei den meisten funktionierenden gemeinschaftlichen Nachbarschaften einer Unterstützung, indem z.B.

Gemeinschaftsflächen vorgesehen sind, deren Gestaltung, Nutzung und Pflege in der Verantwortung der Gemeinschaft liegt;

Gemeinschaftsräume (wie z.B. ein Werkraum) eingerichtet werden sowie gemeinsam angeschaffte Geräte, Werkzeuge, ein großer Grill, ein gemeinsamer Pavillon im Garten etc.,

Gemeinschaftsveranstaltungen stattfinden, die nicht zuletzt der Integration von neu hinzugekommenen Bewohnerinnen und Bewohnern dienen.

Darüber hinaus

sollen alle, insbesondere Kinder, immer einen Ansprechpartner in der Nachbarschaft finden,

wird bei Hilfsbedürftigkeit und akuter Erkrankung in der Nachbarschaft Hilfe und Unterstützung intern organisiert und

wird bei Notwendigkeit professioneller Hilfe (Pflegedienst) die Qualität kontrolliert und der Gepflegte so lange wie möglich begleitet.

Unterbringung im Pflegeheim soll möglichst verhindert oder so lange wie möglich hinausgezögert werden. Um möglichst hohe Versorgungssicherheit zu erreichen, wünschen wir uns die Erreichbarkeit eines Pflegedienstes rund um die Uhr. Dies könnte, wenn das Grundstück dafür die Voraussetzungen bietet, nach dem Vorbild des Bielefelder Modells organisiert werden: An das Projekt werden ca. 5 Wohnungen für Menschen mit Hilfebedarf angegliedert. Für die Belegung dieser Wohnung hat ein Pflegedienst das Vorschlagsrecht. Dieser Pflegedienst unterhält im Projekt einen Pflegestützpunkt, um die Menschen in diesen Wohnungen Tag und Nacht zu versorgen. Die Hilfe des Pflegedienstes kann dann von allen Bewohnern im Notfall (über einen internen Notruf) sowie im Pflegefall ebenfalls in Anspruch genommen werden.

Neben diesen Aktivitäten, die auf die Bewohner bezogen sind, sollen Projekte im Stadtteil bzw. mit speziellen Zielgruppen (z.B. Kinder, Jugendliche ...) entwickelt werden.

Jeder Nachbar ist bereit, nach seinen Möglichkeiten und Fähigkeiten zur nachbarschaftlichen Gemeinschaft beizutragen.